

Accertamenti fiscali nel settore immobiliare

26 Gennaio 2007

L'Amministrazione Finanziaria effettuerà, nel corso del 2007, una serie di interventi per la prevenzione e contrasto dell'evasione fiscale, che interessano anche il settore immobiliare. Questi i primi indirizzi operativi contenuti nella **Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 23 gennaio 2007**, in accordo con gli obiettivi che verranno indicati nella Convenzione triennale 2007-2009 da stipulare con il Dipartimento per le Politiche Fiscali.

La legge 296/2006 (*Legge Finanziaria 2007*) ed i documenti collegati hanno evidenziato una forte propensione dell'Amministrazione Finanziaria al controllo dell'evasione fiscale, nonché all'organizzazione di risorse al fine di eliminare le situazioni di economia sommersa. La Circolare n. 2/E/2007 ha evidenziato le prime linee guida per l'intervento del Fisco, che nel corso del 2007, effettuerà una serie di controlli formali e sostanziali in rilevanti settori delle attività economiche. I controlli interesseranno anche i soggetti con volume d'affari, ricavi o compensi fino a 25.822.845 euro, che dovranno concludersi, a livello regionale, entro il 31 luglio 2007, con un numero di verifiche che assicurino un assorbimento della capacità operativa almeno pari al 67% di quella programmata per la complessiva attività di verifica.

In relazione ai settori di nostro interesse, l'azione accertatrice avrà ad oggetto i trasferimenti immobiliari, relativamente al versamento dell'imposta di registro e al controllo sulle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa". In particolare, in tema di imposta di registro, verranno eseguiti dei controlli sostanziali sugli atti di cessione e conferimento di terreni edificabili, nonché di cessioni di azienda, anche alla luce delle novità in materia introdotte dalla legge 296/2006 ([cfr Legge Finanziaria 2007 - Misure fiscali d'interesse per il settore dell'8 gennaio 2006](#)). Anche l'omessa registrazione dei contratti di locazione sarà oggetto di specifiche verifiche da parte degli Uffici.

In seguito all'entrata in vigore della legge 248/2006, che ha convertito con modificazioni il D.L.223/2006, sono stati eliminati i limiti al potere di rettifica della base imponibile per le cessioni di immobili diverse da quelle disciplinate dall'art. 1, comma 497, della legge 266/2005. Pertanto, le cessioni di terreni agricoli e di fabbricati diversi dalle abitazioni, nonché i trasferimenti di immobili ad uso abitativo, qualora l'acquirente non abbia specificamente manifestato al notaio rogante la volontà di avvalersi della valutazione automatica, sono ora nuovamente suscettibili di accertamento. L'azione accertatrice riguarderà anche gli atti di successione e donazione, vista la reintroduzione dell'imposta di successione nell'ultima manovra finanziaria.

Invece, per il periodo d'imposta 2006, verrà completato il controllo formale, su tutte le dichiarazioni effettuate, nonché sugli atti di successione che hanno beneficiato di agevolazioni fiscali. Lo strumento del controllo formale verrà utilizzato anche per la verifica delle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa", con special riguardo ai soggetti che hanno beneficiato più volte della suddetta agevolazione.

La Circolare n. 2/E ha altresì menzionato il ricorso dell'Amministrazione Finanziaria al cosiddetto "accesso breve". L'attività riguarderà anche i soggetti economici tenuti alla comunicazione dei dati relativi all'applicazione degli Studi di Settore, relativamente ai periodi di imposta 2004 e 2005. Nel caso in cui, in questa fase, si riscontrino delle irregolarità, gli Uffici procederanno ad ulteriori attività istruttorie e ad una verifica più estesa dei dati concernenti l'impresa.

L'agenzia delle Entrate ha ribadito che tali ultimi controlli avranno ad oggetto la rilevazione del personale presente al momento dell'accesso e le relative mansioni svolte in relazione al rapporto contrattuale. Le informazioni così acquisite verranno successivamente confrontate con le risultanze contabili dell'impresa. Si terrà conto, altresì, anche di eventuali situazioni di lavoro irregolare.

Saranno interessati dalle verifiche anche le categorie con volume d'affari inferiore a 5.164.570 euro a cui non si applicano gli Studi di Settore o i parametri, quelle che presentano volumi di ricavi e compensi inferiori a quelli valutati da Gerico negli anni precedenti, nonché le imprese che effettuano attività diversa da quella dichiarata per l'applicazione degli Studi di Settore.

[4397-Circolare Agenzia Entrate n. 2-E del 23-01-2007.pdf](#)[Apri](#)